

Relazione del C.T.U

Tribunale Civile di Perugia

Relazione del C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare numero 240 del 2023.

promossa da: Condominio via Blasi 32 corrente in Perugia alla via A.

Blasi 32 c.f. 94035140543 Avv. Antonio Polenzani

Contro: CF e P.IVA

Il sottoscritto geom. Claudio Casagrande, con studio in Gubbio via Tifernate 103, iscritto all' Albo dei Geometri (PG) al N 2662, venivo nominato C.T.U. nell' esecuzione immobiliare indicata in epigrafe.

In data 15/11/2023 prestavo il giuramento di rito e contestualmente mi veniva posto il seguente quesito così brevemente riassunto:

1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inadeguati;

2) qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;



3 all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento

secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

4 ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni,

mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

5- a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti

di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;



6 ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se

occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è

occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti

registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza

per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali

controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata;

si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà

disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

7 ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di

natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che

resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande

giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,

convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa

coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri

reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione-, vincoli derivati

da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il

carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati

dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente

(iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità

urbanistico – edilizie, difformità catastali);

8 - a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es.

spese condominiali ordinarie);

b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;



c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

d. eventuali cause in corso

9 - ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando

ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio,

data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò,

anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal

creditore precedente;

10 - alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,

nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa

acquisizione o aggiornamento del certificato di

destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di

esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle

Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente

della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della

stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo;

altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di

condono, indicando il soggetto istante e la normativa

in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del

procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le

eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che

l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili

pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma

sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma



quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001,

n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

assumendo le opportune informazioni presso costo per il

conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune

informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi

ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale

saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

11 - ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di

disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo,

procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor

numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni)

identificando i nuovi confini.

12 Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività

necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella

perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non

frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad

effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando

alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico

Erariale;

13 - a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel

lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato

"DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento,

capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue

l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di

cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene,



l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)

14 - a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

15 - che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione,
 su eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia,
 sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



16 accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato

dell'immobile con indicazione del

criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza

sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno)

amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì

analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali

adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo

stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla

procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per

eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da

eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando

le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione

urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti

dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli

oneri di regolarizzazione urbanistico –catastale, ovvero siano lasciati

interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la

assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; Dovrà essere

indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello

stesso lotto.

17 ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i

comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della

maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere

il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene,

identificando, in caso affermativo,



gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre; qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

18 ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

19 a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.

20 riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa



solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

21 in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori.

Il C.T.U. esaminati gli atti ed i documenti di causa, con particolare riferimento alle parti ed ai loro avvocati, presenta la propria

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Si riferisce ai quesiti, in ordine a quanto richiesto:

1) VERIFICA DOCUMENTAZIONE ART. 567 comma 2 c.p.c.

La documentazione, di cui all' art 567 comma 2 c.p.c., come modificato dalla legge 3/8/98 N 302 legge 80/2005, è stata prodotta dall'avvocato Antonio Polenzani presso la Cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari in data 18/10/2023.

2) INIZIO OPERAZIONI PERITALI



In data 15/12/2023 sono iniziate le operazioni peritali, previa comunicazione all'avvocato procedente via PEC del 08/12/2023 e agli esecutati via PEC del 08/12/2023.

2) BENI COSI' COME DESCRITTI NEL PIGNORAMENTO

Ai danni della:

..... in persona della signora

nella sua qualità di socia accomandataria, i seguenti

diritti immobiliari:

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 sull' unità immobiliari:

immobile distinto nel catasto fabbricati del comune di Perugia al foglio

268 con la particella 893 sub 2 categoria C/1, 72 mq.

3) MODIFICHE SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO

Al sottoscritto non risultano modifiche apportate dagli esecutati dopo il pignoramento.

4) CONFORMITA' CATASTALI

La ditta è correttamente iscritta nei registri catastali.

La planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi.

5) PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto alla società esecutata in forza di:

- atto di concessione locazione finanziaria con atto a rogito

Notaio Giancarlo Antonioni del 27/07/2000 rep. 259393.

- atto di acquisto a rogito Notaio Giuseppe Brunelli del

05/08/2008 rep. 113724.



6) FORMALITA' CHE VERRANNO CANCELLATE CON LA PROCEDURA.

1) ISCRIZIONE del 28/11/2013 - Registro Particolare 3457 Registro Generale 27194 IPOTECA LEGALE

2) TRASCRIZIONE del 04/06/2018 - Registro Particolare 9417 Registro Generale 13525 PIGNORAMENTO ESATTORIALE

3) ISCRIZIONE del 18/09/2018 - Registro Particolare 3315 Registro Generale 22754 ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

4) TRASCRIZIONE del 03/10/2023 - Registro Particolare 19639 Registro Generale 27424 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

7) URBANISTICA

Il fabbricato è stato costruito con i seguenti titoli abilitativi:

- 1- Concessione edilizia n. 1357 del 23/06/1981
- 2- " " n. 1519 del 15/07/1982
- 3- " " n. 815 del 14/05/1983.
- 4- Certificato di agibilità n. 8 del 12/07/1983 n 293/273 prot. 026488.
- 5- Concessione edilizia n. 845 del 14/05/1986.
- 6- Concessione edilizia n 856 del 16/05/2002

Conformità urbanistica:

ho riscontrato modifiche interne:

l'unità immobiliare era divisa in due locali di cui:

- uno più grande della superficie di circa 54,00 mq. con destinazione negozio,



- uno più piccolo della superficie netta di circa 24,00 mq. con destinazione magazzino.

- oltre a bagno con antibagno.

Attualmente è un unico locale al piano terra con bagno e antibagno.

Al fine di rendere l'immobile conforme alle norme urbanistiche, si stima una spesa di euro 4.000,00.

L'acquirente dovrà verificare la conformità urbanistica, e se ne ricorreranno le condizioni potrà richiedere la sanatoria edilizia.

8) CONDOMINIO

- L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato di più ampia consistenza, il condominio è stato regolarmente costituito ed è denominato "condominio via Blasi 32" sito in Perugia 06129 via Blasi 32 C.F. 94035140543.

- Il regolamento condominiale è stato allegato all'atto Notaio Giancarlo Antonioni del 15/12/1983 registrato a Perugia il 04/01/1984 al n 121 trascritto a Perugia il 04/01/1984 al numero 213 di formalità.

- Dai conteggi forniti dall'amministratore, i millesimi spettanti all'unità immobiliare oggetto di esecuzione sono 72,98/1000 (dicasi settantadue/98 millesimi di proprietà generale).

- L'amministrazione del condominio risulta affidata alla ditta Multiservice srl con sede Corciano (PG) - Via 4 Giornate Di Napoli 3 pec multiservice.pec@legalmail.it tel 075 517 8845

- importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione di cui all'unità immobiliare in oggetto, desunto dal preventivo 2023, ammontano ad € 410,27



- spese condominiali scadute non pagate = Euro 4.771,00

Si evidenzia che, per quanto riguarda le spese condominiali non pagate e ormai scadute, il condominio in questa esecuzione immobiliare è creditore procedente.

Pertanto a titolo cautelativo, si procederà alla detrazione dal valore stimato dell'immobile di un importo pari alle spese condominiali non pagate.

Prima di saldare il debito condominiale, l'acquirente è tenuto a verificarne l'esatto importo relativo agli ultimi due anni, poiché:

- l'amministratore non ha specificato se tale importo è relativo agli ultimi due anni.

- parte o l'intero credito potrebbe rimanere soddisfatto con la vendita dell'immobile.

9) CONFINANTI

Parti condominiali da più lati salvo altri.

10) OPPORTUNITA' DI VENDERE IL BENE IN UNO O PIU' LOTTI.

Ritengo opportuno vendere il bene in unico lotto.

11) POSSESSO

Il bene è nel pieno possesso della società esecutata.

12) BENE OGGETTO DI STIMA.

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 spettanti a

cf e p.iva

- porzione di fabbricato, di più ampia consistenza, in comune di

Perugia via A. Blasi 34 e precisamente:



	negozio al piano terra, con accessori il tutto della consistenza	
	catastale è di 72 mq.	
	Il tutto è meglio distinto al Nuovo Catasta Edilizio Urbano del	
	comune di Perugia al foglio 268 con la particella 893 sub 2	
	zona censuaria 2 categoria C/1, classe 8 consistenza 72 mq.	
	superficie catastale 83,00 mq. Rendita Catastale € 1.413,03.	
	Sono inoltre compresi tutti i diritti condominiali pro quota sulle parti	
	comuni del fabbricato, e quanto altro condominiale per legge.	
	13) ACCESSO FORZOSO	
	Non si è reso necessario l'accesso forzoso.	
	14) CRITERIO DI STIMA.	
	La presente stima è stata condotta adottando il metodo comparativo.	
	Sono stati considerati i seguenti fattori: i prezzi medi di mercato in	
	situazioni analoghe, le caratteristiche intrinseche dell'immobile	
	(superficie, stato di manutenzione, ecc.) e il contesto esterno	
	(posizione, servizi, normative urbanistiche ecc.).	
	È stata altresì valutata l'influenza della crisi economica sul mercato	
	immobiliare di Perugia, che ha determinato una notevole contrazione	
	dei prezzi.	
	Si ricorda inoltre che, trattandosi di una vendita forzata, l'acquirente	
	non potrà avvalersi delle garanzie previste per le vendite volontarie,	
	come la garanzia per vizi della cosa venduta (art. 1490 c.c.).	
	Alla luce delle analisi effettuate e delle indagini di mercato svolte, si	
	procede alla stima del bene.	
	15) STIMA	



Al lotto, come descritto al punto 12 della presente perizia, viene attribuito il seguente più probabile valore di mercato:

€ 1.100,00 a mq. della consistenza catastale (72,00 mq.).

16) VALUTAZIONE

Il valore complessivo del lotto, così come descritto al punto 12, è calcolato come segue:

$(€ 1.100,00 * 72,00 \text{ mq.}) = € 79.200,00$ (euro settantanovemila-
duecento/00).

Detrarre

- spese condominiali scadute = € 4.771,00.
- realizzazione del fondello e spese conseguenziali = € 4.000,00.

Valore totale di stima

$= € 79.200,00 - € 4.771,00 - € 4.000,00 = € 70.429,00$ (dicasi euro
settantamila quattrocento ventinove/00).

17) CONCLUSIONI

Il sottoscritto ritiene che la vendita debba essere eseguita in UNICO LOTTO, al prezzo arrotondato di € 70.000,00 (dicasi euro settantamila/00).

Tanto dovevasi in ottemperanza dell'incarico ricevuto.

IL C.T.U.

geom. Claudio Casagrande.

